



# Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

---

Ausgabe: [MBI. NRW. 2003 Nr. 46](#)  
Veröffentlichungsdatum: 16.10.2003  
Seite: 1230

## II

### **Lagebericht und Jahresabschluss der Wohnungsbau- förderungsanstalt Nordrhein-Westfalen - Anstalt der Landesbank Nordrhein-Westfalen - für das Geschäfts- jahr 2002 Bek. d Ministeriums für Städtebau und Woh- nen, Kultur und Sport v. 16.10.2003 – IV B 2 – 4109.32 – 1408/03**

---

## II.

### **Lagebericht und Jahresabschluss der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen - Anstalt der Landesbank Nordrhein-Westfalen - für das Geschäftsjahr 2002**

Bek. d Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport  
v. 16.10.2003 – IV B 2 – 4109.32 – 1408/03

Lagebericht

#### **Geschäftsverlauf**

Die Wohnungsbauförderung konnte wie in den vergangenen Jahren einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung einkommensschwacher und kinderreicher Haushalte leisten. Trotz eines niedrigeren Programmansatzes wurde das Förderergebnis 2002 im Vergleich zum Vorjahr insgesamt

deutlich erhöht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 24 % mehr Fördermittel abgerufen als im Wohnungsbauprogramm 2002 veranschlagt. Dabei konnte der Programmansatz für Sozialmietwohnungen zu 162 % ausgenutzt werden; es wurden 427 Mio. € Fördermittel für 6.464 Wohneinheiten zur Verfügung gestellt. Auch im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums konnte ein gegenüber dem Vorjahr besseres Förderergebnis von 105 % des Programmansatzes erzielt werden. Es wurden 553 Mio. € zugesagt, so dass insgesamt 8.976 Wohneinheiten gefördert wurden.

Diese positive Entwicklung steht im Gegensatz zur allgemeinen konjunkturellen Entwicklung in der Wohnungs- und Bauwirtschaft. Wesentliche Ursache hierfür ist die angekündigte Reduzierung der Eigenheimzulage und die eventuelle Modifizierung der Abschreibungsmöglichkeiten im Mietwohnungsbereich sowie die bis Ende 2002 letztmalig anwendbaren Bedingungen der Kostenmiete.

Die Maßnahmen zur Modernisierung im Bestand fanden im abgelaufenen Geschäftsjahr weniger Interesse. Für 1.248 geförderte Wohnungen wurden Fördermittel von knapp der Hälfte des Vorjahresergebnisses bewilligt.

Die Auszahlungen von Förderkrediten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Mrd. € auf 0,9 Mrd. € und die noch bestehenden Auszahlungsverpflichtungen um 0,4 Mrd. € auf 1,8 Mrd. € leicht verringert.

Der Trend einer steigenden Anzahl der von Sanierungs- und Insolvenzmaßnahmen betroffenen Kreditengagements hat sich auch in 2002 weiter fortgesetzt und eine Erhöhung der Risikoversorge erforderlich gemacht.

Organisatorisch war das Geschäftsjahr insbesondere geprägt durch die Neustrukturierung der Westdeutschen Landesbank – Girozentrale in eine öffentlich rechtliche Bank, die Landesbank Nordrhein-Westfalen und eine privatrechtliche Geschäftsbank, die WestLB AG. In diesem Zusammenhang wurde die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen auf die Landesbank Nordrhein-Westfalen gemäß Artikel 1 § 2 Abs. 1 Satz 1 Gesetz zur Neuordnung der Rechtsverhältnisse der öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute in Nordrhein-Westfalen (Neuregelungsgesetz) als Gesamtheit übertragen. Hinsichtlich der abgespaltenen Gegenstände des Aktiv- und Passivvermögens sowie hinsichtlich der übergehenden Arbeitsverhältnisse wurde die Landesbank Nordrhein-Westfalen gemäß Artikel 1 § 2 Abs. 2 Neuregelungsgesetz Gesamtrechtsnachfolgerin der Westdeutschen Landesbank-Girozentrale. Bezüglich der Geschäftsaktivitäten der Wohnungsbauförderungsanstalt ergeben sich keine Auswirkungen aus der Übertragung. Bezüglich der inneren Organisation der Wfa haben sich im Zusammenhang mit dem Aufbau der Landesbank NRW Änderungen bei Steuerungs- und Dienstebereichen ergeben.

## **Vermögens- und Finanzlage**

Der Rückgang der Bilanzsumme im Jahr 2002 von 22,4 Mrd. € auf 21,9 Mrd. € ergab sich im Wesentlichen durch eine Verminderung der Kundenforderungen um 0,3 Mrd. € auf 20,2 Mrd. €.

Darlehensauszahlungen von 0,9 Mrd. € standen Tilgungen von 1,3 Mrd. € gegenüber. Darin sind mit 0,9 Mrd. € außerplanmäßige Tilgungen sowie Ablösungen und Kapitalnachlässe enthalten. Diese resultieren in erheblichem Umfang aus der bis zum 28.2.2002 befristeten Möglichkeit der

vorzeitigen Ablösung von Darlehen unter Gewährung eines Kapitalnachlasses. Somit konnten die Neuausleihungen voll aus Tilgungsrückflüssen finanziert werden. Der erzielte Liquiditätsüberschuss sowie die plangemäßen Haushaltsmittelzuweisungen wurden für die Verminderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Kunden um 0,4 Mrd. € auf 2,9 Mrd. € verwandt, so dass Kreditaufnahmen oder Prolongation nicht erforderlich waren.

Insgesamt waren im Berichtsjahr wieder alle langfristig gebundenen Mittel auch langfristig durch Eigenkapital und verzinsliche langfristige Fremdmittel finanziert. Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben und ist auf Basis der Finanzplanung auch für das Jahr 2003 gesichert.

### **Ertragslage**

Das Zins- und Provisionsergebnis hat sich im Jahr 2002 um 22,5 Mio. € auf 177,6 Mio. € erhöht. Während sich die Zinserträge durch die Tilgung verzinslicher und durch die gleichzeitige Vergabe neuer überwiegend zinsloser Förderkredite rückläufig entwickelten, konnte eine starke Erhöhung der Zinserträge aus Liquiditätsanlagen erzielt werden. Gleichzeitig reduzierten sich die Zinsaufwendungen insbesondere wegen des niedrigeren Refinanzierungsbedarfs. Das Provisionsergebnis liegt auf der Höhe des Vorjahresergebnisses.

Die Erhöhung der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen um 14,4 Mio. € auf 76,4 Mio. € ist hauptsächlich durch den Anstieg der Personalaufwendungen bedingt und steht im Zusammenhang mit der Bildung von Rückstellungen für Vorruhestand und Sozialkosten.

Das Risiko- und Bewertungsergebnis im Kreditgeschäft verschlechterte sich um 28,0 Mio. € auf 39,9 Mio. € durch eine gestiegene Anzahl zu berücksichtigender Insolvenzzengagements. Den akuten Risiken der Wohnungsbauförderungsanstalt wurde durch Einzelwertberichtigungen ausreichend Rechnung getragen.

Zur Abdeckung latenter Risiken bestehen Pauschalwertberichtigungen und Vorsorgereserven.

Insgesamt wurde im Berichtsjahr ein um 20,2 Mio. € reduzierter Jahresüberschuss von 63,1 Mio. € erwirtschaftet und in voller Höhe dem Landeswohnungsbauvermögen zugeführt.

### **Vorgänge von besonderer Bedeutung**

Nach Schluss des Geschäftsjahres 2002 sind Vorgänge von besonderer Bedeutung nicht eingetreten.

### **Risiken der zukünftigen Entwicklung**

Die Wohnungsbauförderungsanstalt vergibt und verwaltet aufgrund ihres gesetzlichen Auftrages Wohnungsbaukredite mit grundpfandrechtlicher Besicherung. Sie unterstützt das Land Nordrhein-Westfalen bei der Umsetzung der Wohnungsbauprogramme. Diese Tatsache und die soliden wirtschaftlichen Verhältnisse der Wohnungsbauförderungsanstalt sichern ihren Fortbestand.

Da die Wohnungsbauförderungsanstalt die Umsetzung der Bestimmungen des seit dem 1.1.2002 geltenden Wohnraumförderungsgesetzes intensiv begleitet hat, sind die daraus ableitbaren Auswirkungen bekannt; danach ergeben sich keine besonderen Risiken.

Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wfa haben können, sind aus derzeitiger Sicht nicht feststellbar. Bereits erkennbaren Risiken wurde in ausreichendem Umfang Rechnung getragen. Für latente Risiken bestehen Pauschalwertberichtigungen und Vorsorgereserven.

Infolge kongruenter Finanzierung und einer niedrigen Fremdfinanzierungsrate bestehen auch keine nennenswerten Zinsänderungsrisiken. Zudem muss ein negativer Zinssaldo aufgrund der vom Land Nordrhein-Westfalen zugesagten Zinserstattung gemäß § 21 Abs. 4 Wohnungsbauförderungsgesetz erstattet werden.

Die entspannte Wohnungsmarktlage der letzten Jahre in Nordrhein-Westfalen ist das Ergebnis der moderaten Haushaltsentwicklung und einer konstanten Bautätigkeit. Alle demographischen Prognosen erwarten für die nahe Zukunft ein Schrumpfen der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen mit unterschiedlichen regionalen Folgen. Im Zuge dieser Entwicklung hat sich auch die Leerstandsquote in Nordrhein-Westfalen in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht. Allerdings sind diese insgesamt noch so niedrig, dass sie nur in regionalen Einzelfällen eine problematische Größenordnung annehmen.

Zunehmende Leerstandszahlen müssen aber nicht das Ende des Neubaus bedeuten: Wohnungsneubau ist an bestimmten Standorten und bei vorhandener spezieller Nachfrage weiterhin geboten. Allerdings können Zunahme und Konzentration von Leerstand ein zusätzliches Risiko für die Wohnungsbauförderungsanstalt bedeuten, da sie an der Finanzierung wesentlicher Bestände beteiligt ist. Auf mittlere Sicht können bei einigen Investoren und Wohnungsunternehmen wirtschaftliche Schwierigkeiten auftreten. Politik, Land, Kommunen und Investoren sind gefordert, durch notwendige qualitative Maßnahmen die betroffenen Wohnungsbestände am Markt zu halten und gleichzeitig ein massives Überangebot an einigen Standorten zu verhindern.

Den steigenden Anforderungen an die Überwachung von Risiken begegnet die Wfa durch den Einsatz eines Risikomanagementsystems. Im Rahmen einer regelmäßigen Berichterstattung werden die Verantwortlichen über die Bewertung möglicher Risiken und die aktuelle Situation der Geschäftsentwicklung informiert. Vor dem Hintergrund der neuen Eigenkapitalrichtlinien (Basel II) und den Mindestanforderungen an Kreditgeschäfte (MaK) wurde mit der Planung und Konzeption einer umfassenden Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems innerhalb der Landesbank Nordrhein-Westfalen begonnen.

### **Voraussichtliche Entwicklung**

Die Änderungen des 2002 eingeführten Wohnraumförderungsgesetzes werden die Fördermodalitäten von Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen nachhaltig beeinflussen. Die Wohnungsbauförderungsanstalt erwartet dadurch eine positive strukturelle Veränderung ihres Förderdarlehensgeschäftes. Das Wohnungsbauprogramm 2003 sieht die Förderung von 13.500 Wohnungen mit einem Bewilligungsvolumen von 800 Mio. € vor. Damit sollen unter anderem 8.300 Wohneinheiten im selbstgenutzten Wohneigentum und 4.300 Mietwohnungen gefördert werden. Daneben wird ein Modernisierungsprogramm von 175 Mio. € bereitgestellt. Der Gesamtprogrammansatz des letzten Jahres wird somit auch in 2003 fortgeführt. Der Schwerpunkt liegt entsprechend der aktuellen Nachfragestruktur auf der Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums.

Nach dem derzeitigen Stand der Planungen geht die Wohnungsbauförderungsanstalt für das Jahr 2003 von einem gleichbleibenden Förderdarlehensbestand aus. Gegenüber dem Vorjahr wird ein leichter Anstieg des Landeswohnungsbauvermögens prognostiziert. Da Sondereinflüsse im Personalkostenbereich entfallen werden, wird ein steigendes Jahresergebnis erwartet.

## **Anlage**

(Wfa - Jahresbilanz zum 31. Dezember 2002)

- **MBI. NRW. 2003 S. 1230**